

PFINZAUE – WOHNEN IN DER MITTE



Präsentation im Technik- und
Umweltausschuss der Gemeinde
Pfinztal am 06.02.2024

□□□ ibele + partner

PFINZAUE – WOHNEN IN DER MITTE

Innerörtliche Entwicklung

Planung

Projektentwicklung

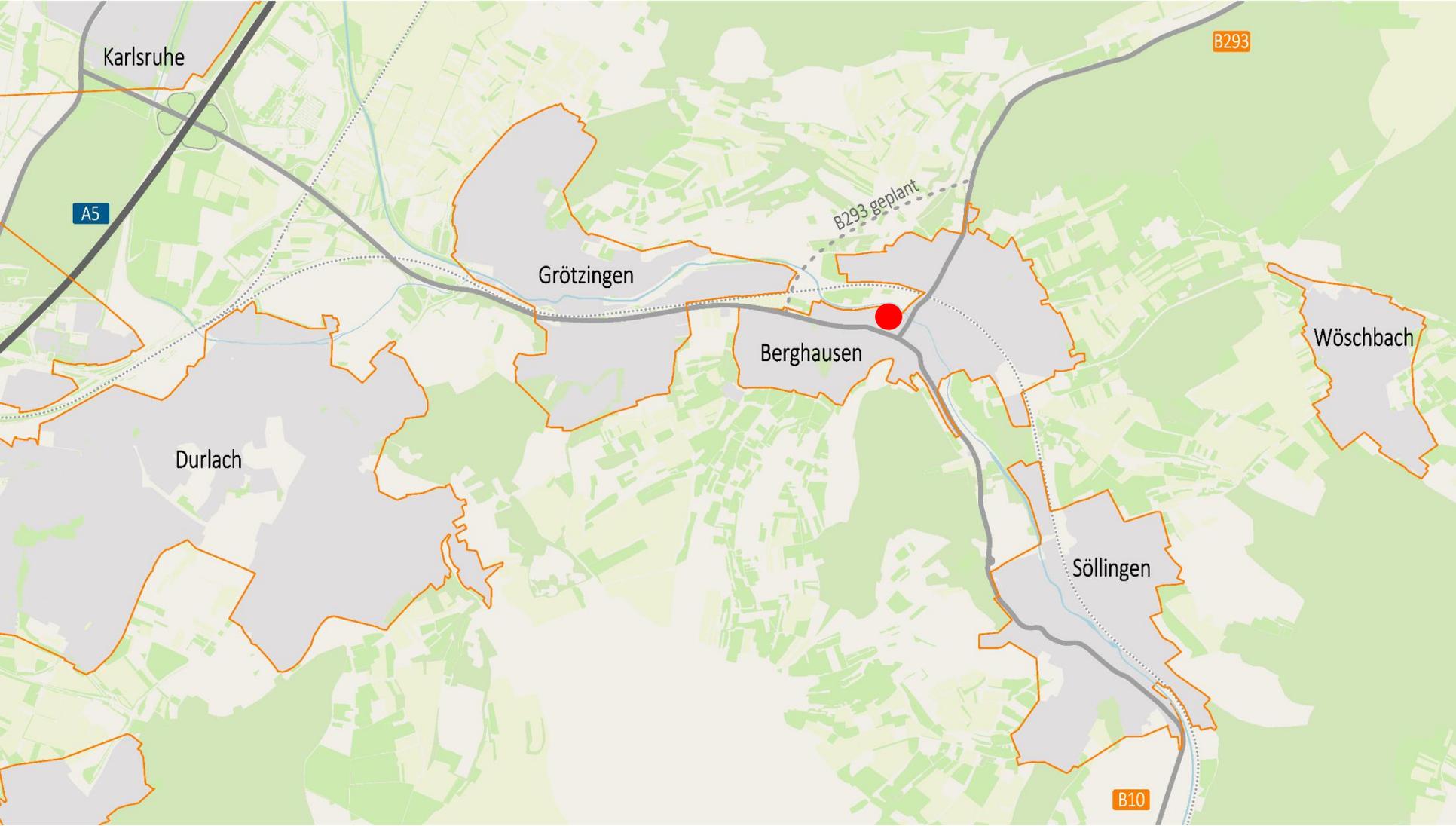
mdbm Baumanagement, Karlsruhe

Architektur

Ibele + Partner Architekten | Stadtplaner

PartGmbH, Pfinztal

Übersicht Pfinztal



Übersicht Berghausen



● Wohnen in der Mitte

✻ Öffentlicher Platz

🚊 ÖPNV

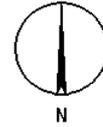
🛒 Nahversorgung

🎒 Bildungszentrum
Kindergarten

⊕ Apotheke

🛒 Einkaufsmöglichkeit

Luftbild Projektgrundstück



- Plangebiet umfasst Grundstück Lgb. Nr. 5/1, 5/3, 8 und 9 auf Gemarkung Berghausen.
- Gesamtfläche, ca. 4330 qm.
- Bebaubare Fläche ca. 2970 qm.
- Landschaftsschutzgebiet ca. 850 qm. (rot hinterlegt)
- Lage innerörtlich, im alten Ortskern in der Nähe der Kirche, des Gemeindesaals und der zentralen Einkaufsmöglichkeiten
- Nördlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet Pfinzaue mit einer aufgelockerten Begrünung und einem direkten Zugang zum Wasser an.



Umgebung / Bestand

- Torbogen an der evangelischen Kirche errichtet aus ortstypischem Sandstein.
- Gasthaus „zum Laub“, ortsbildprägend.
- Seit 1558 bewirtschaftet.
- Charakteristischer Torbogen als Einfahrt zum Quartier.
- Angrenzendes Landschaftsschutzgebiet mit Pfinzufer.
- Pfinzaue mit aufgelockerter Bepflanzung aus Büschen und Bäumen.



Torbogen Evangelische Kirche



Gasthaus „zum Laub“



Pfinz

Umgebung / Grundstück

- Auf dem Grundstück befindet sich keine erhaltenswerte Bausubstanz.
- Derzeit untergeordnete Nutzung mit Abstellflächen, landwirtschaftlichem Fuhrpark, Kleintierhaltung und Parkflächen Gasthaus „zum Laub“.
- Keine erhaltenswerten Bäume.
- Ein Großteil der Fläche besteht aus einer wassergebundenen Decke.
- Zurzeit ist das bestehende Landschaftsschutzgebiet auf dem Grundstück nicht als solches erkennbar.
- Erhaltenswerte Biotope nicht vorhanden. Rechtliche Maßnahmen sind durch den Artenschutz zu untersuchen.



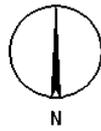
Gasthaus „zum Laub“ Hinterhof



Projektgrundstück Blick Nach Süd



Projektgrundstück



Übersichtsplan

- Fortführung der dörflichen Struktur in Bezug auf Grundfläche und Höhe der Bebauung.
- Neubebauung eines kleinteiligen, in sich geschlossenen Quartiers mit Wohnungen und Einfamilienhäusern.
- Ausbildung eines definierten Ortsrandes zur Pfinzaue hin.
- Fußwegverbindungen zur Pfinz, zur Ortsmitte und zum benachbarten Wohnquartier.
- Schaffung eines multifunktionalen Außenraumes, der für Mobilitätszwecke und Aufenthalt gleichermaßen genutzt werden kann.
- Abbruch eines bestehenden, nicht erhaltenswerten Wohnhauses
- Landschaftsschutzgebiet: Detailmaßnahmen sind noch in Absprache mit dem Landratsamt festzulegen.



Gestaltungskonzept

- Zwei- und dreigeschossige Bauweise mit Satteldach.
- Im zentralen Bereich gemeinschaftliches Wohnen.
- Gemeinschaftseinrichtungen (zum Beispiel Quartierstreff und Urban Gardening über das ganze Quartier verteilt).
- Zur Pfnzaue hin „Junges Wohnen“ für Familien.
- Parkplätze für Gasthaus und Wohnbebauung, gegliedert mit einheimischen Laubbäumen.
- Angrenzende Mauern mit ortstypischem Sandstein verkleidet.



Wohneinheiten

- Wohnen junge Familien 4 WE
- Gemeinschaftliches Wohnen 3 WE
- Barrierefreies Wohnen 8 WE
- Stadhäuser 2 WE

Summe 17 WE

- Unterschiedliche Wohnformen und Wohnungsgrößen
- Barrierefreie Wohnungen
- Pro Wohneinheit werden auf dem Grundstück 1,5 Stellplätze errichtet

Axonometrie Süd - Ost

Pfinzaue – Wohnen in der Mitte

Gasthaus „zum Laub“

Pfinz

Pfinzaue



Brückstraße

Martinskirche

Karlsruher Straße

Ansicht Ost – aus Richtung Sparkasse



Gestaltungsbeispiele



Haupt-
straße

Ehemaliges
Gasthaus
„Weinberg“

Parkhof
Gasthaus
„zum Laub“

Torbogen

Barrierefreies
Wohnen

Einfamilienhäuser
„Junges Wohnen“

Pfinzaue

Rad- und
Fußweg

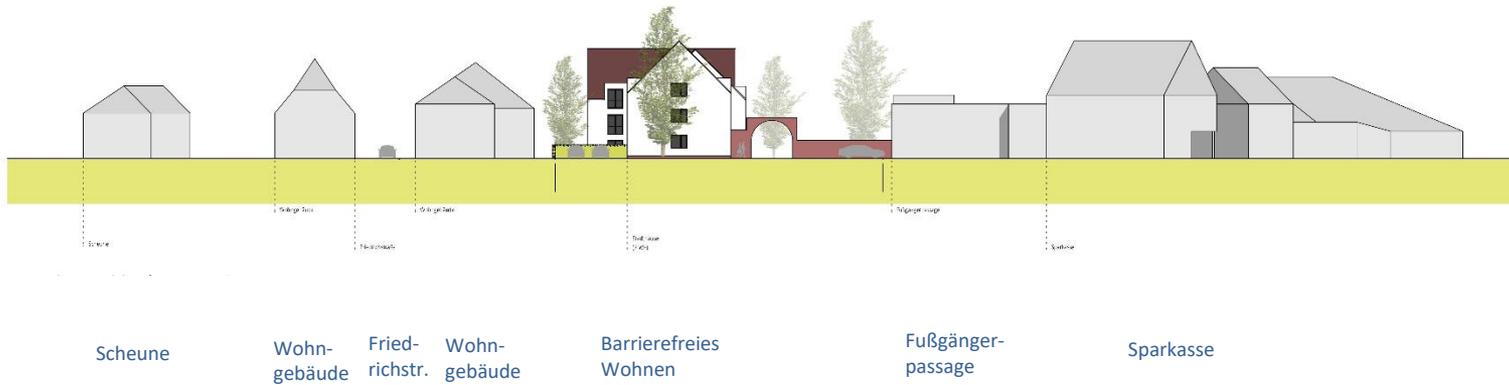
Pfinz

Ansichten Süd

Junges Wohnen



Gemeinschaftliches Wohnen



Projekt:
Pfinzaue
Wohnen in der Mitte

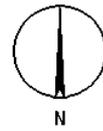
Perspektive – Zugang von der Karlsruher Straße



Perspektive – Zugang von der Friedrichstraße



Mobilitätskonzept Fuß, Rad und ÖPNV



Fuß- /Radweg



Einbahnstraße



ÖPNV



E-Bike
Ladestation



E-Auto
Ladestation



Verkehrsberuhigter
Bereich



Parkplätze
Bewohner



Parkplätze
Laub

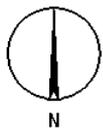


Carsharing



Fahrtrichtung

- Durchgängiges Fuß- und Radwegnetz bindet das Quartier lokal und regional an (zukünftiger Radschnellweg).
- Haltestellen der Stadtbahnlinie S5 sind in maximal 500m erreichbar. Durch einen 10 Minuten Takt ist die Stadtmitte von Karlsruhe am schnellsten mit dem ÖPNV erreichbar.
- Das Wohnquartier wird auf unterschiedlichen Wegen mit der zukünftig lebenswert gestalteten Ortsmitte verknüpft.
- Fußläufig sehr gut erreichbar, Passage zur Brückstraße, Sparkasse und Apotheke.
- Bikesharing soll zukünftig angeboten werden.
- Die genannten Maßnahmen führen zu einer Steigerung der Attraktivität des nicht motorisierten Individualverkehrs, dadurch werden in Zukunft Autofahrten aus dem Quartier heraus weitgehend vermieden.



⋯ Fuß- /Radweg

← Einbahnstraße

ÖPNV

E-Bike
Ladestation

E-Auto
Ladestation

Verkehrsberuhigter
Bereich

Parkplätze
Bewohner

Parkplätze
Laub

Carsharing

↑↓ Fahrtrichtung

Mobilitätskonzept Kraftfahrzeuge

- Zufahrt Gasthaus und Wohnquartier über Torbogeneinfahrt.
- Ausfahrt Wohnquartier (Einbahnregelung) über Friedrichstraße zurück zur B293.
- Ausfahrt Gasthaus über Torbogeneinfahrt, wie bisher.
- Anwohner Friedrichstraße befahren diese in beide Richtungen.
- Verbesserung der Verkehrssituation in der Friedrichstraße durch Anordnung eines Wendehammers.
- Parkplatzflächen Bodenbelag wasserdurchlässig, offene Rinnen zur Versickerung.
- Verzicht auf eigenes Automobil durch Carsharing Angebot möglich.
- Verkehrsgutachten liegt vor und wird als Anlage der Präsentation beigefügt.
- Pro Wohneinheit im Quartier werden 1,5 Stellplätze errichtet

Mobilitätskonzept Kraftfahrzeuge

- Ergebnis des Verkehrsgutachtens

- Grundlage: Verkehrszählung aus dem Jahr 2018 (vor Corona-Pandemie)
- Aussage: Kreuzung B10-B293 ist ein zu bestimmten Zeiten sehr belasteter Verkehrsknoten
- Aussage: Die geplante Maßnahme belastet den Verkehrsknoten zusätzlich mit 65 Pkw- und einer LKW-Fahrt pro Tag
- Aussage: Wegen der bisher schon stattfindenden 24.000 Fahrten pro Tag auf der B 10 (davon 1.800 LKW-Fahrten) bedeutet die zusätzliche Belastung durch die Maßnahme keine Verschlechterung der Verkehrssituation
- Aussage: Nach der Realisierung der B 293-Ortsumfahrung ist eine wesentliche Verbesserung der Verkehrssituation an der Kreuzung B10-B293 zu erwarten

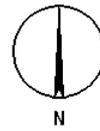
4. Zusammenfassung der verkehrlichen Bewertung

In Pfinztal ist hinter dem historischen Gasthaus "Zum Laub" eine Neuordnung der Parkflächen sowie eine Neubebauung eines kleinteiligen, in sich geschlossenem Wohnquartiers geplant.

Als Datengrundlage wird eine Verkehrszählung an den Knotenpunkten B10 / Friedrichstraße und B10 / Hinterm Laub durchgeführt. Zur Harmonisierung und Bereinigung von Baustelleneffekten wird eine Verkehrszählung vom Knotenpunkt B10 / B293 aus dem Jahr 2018 herangezogen. Diese Zählungen werden unter Verwendung von Hochrechnungsfaktoren aus der Verflechtungsprognose des BVWP auf das Prognosejahr 2035 hochgerechnet, um die Belastung zu erhalten, die durch die allgemeine Verkehrsentwicklung zu erwarten ist. Außerdem wird die Wirkung der geplanten B293-Ortsumgehung von Berghausen übernommen und auf die Verkehrsbelastungen angewendet. Zusätzlich wird die Verkehrsmenge prognostiziert, die durch die geplante Neubebauung entsteht und auf das umliegende Straßennetz umgelegt. Insgesamt werden für das Plangebiet 65 Kfz-Fahrten, davon 1 SV-Fahrt/d prognostiziert.

Die Leistungsfähigkeitsbewertung ergibt in der maßgeblichen nachmittäglichen Spitzenstunde für beide Knotenpunkte in den beiden Planfällen mit und ohne Ortsumgehung eine nicht ausreichende Qualitätsstufe E für den Gesamtknoten, die allerdings schon im Bestand aufgrund der hohen Belastung der B 10 vorliegen und nicht durch das Planvorhaben zusätzlich belastet werden. So kann die Rückstaulänge in der östlichen Zufahrt in der nachmittäglichen Spitzenstunde bereits schon im Bestand den benachbarten Knotenpunkt beeinträchtigen.

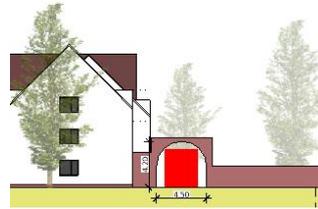
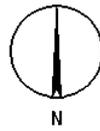
Die bewerteten Effekte werden dennoch nicht als planbedingt eingestuft und können insofern nicht zu Verschlechterung der Situation führen, zumal die Signalisierung des benachbarten Knotenpunktes B10 / B293 auch positive Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der betrachteten Knotenpunkte hat, da es aufgrund der Phasenfolge am signalisierten Knotenpunkt B10 / B293 immer wieder zu Verkehrslücken kommt, die von den einbiegenden Fahrzeugen genutzt werden können, die im Rahmen der Leistungsfähigkeitsbewertung nach dem HBS nicht berücksichtigt werden können, sodass die Bewertungsergebnisse stets den worst case darstellen. Zudem ist durch die B293-Ortsumgehung von Berghausen in der Zukunft eine positive Reduktion der Verkehrsmenge zu erwarten.



-  Entwässerung Oberflächen über offene Rinnen
-  Versickerungsfläche
-  Schmutzwasserkanal
-  Nahwärme Energieerzeugung durch Wärmepumpe
-  Photovoltaikflächen

Energiekonzept

- Energieversorgung mittels Nahwärmenetz für das gesamte Quartier. Energieerzeugung über Wärmepumpe
- Die Reihenhäuser und das gemeinsame Wohnen und sowie das barrierefreie Wohnen und mit Doppelhaus werden jeweils zu einer wärmetechnischen Versorgungseinheit zusammengefasst.
- Photovoltaikflächen auf den Dächern.
- Möglichst hoher Eigenverbrauch an Strom durch Wärmepumpen und Ladestationen für E-Bike und E-Auto.
- Regenwasser im Quartier wird über offene Rinnen direkt an eine Versickerungsmulde angeschlossen.
- Schmutzwasseranschluss des Wohnquartiers an öffentlichen Kanal.



Durchfahrtsmaße
Torbogen

 Aufstellfläche nach
VwV Feuerwehrflächen
5. Bewegungsflächen

 Ausweichfläche
vorhanden

 Ausweichfläche
neu

 Ausfahrt für FW
Gemäß Absprache mit
Landratsamt möglich

Absprache nach der letzten Präsentation im Gemeinderat mit dem LRA Karlsruhe: Feuerwehr

- Zufahrt Feuerwehr im Einsatzfall über Friedrichstraße
- Aufstellfläche Feuerwehr in Friedrichstraße
- Aufstellfläche Feuerwehr vor dem Mehrfamilienhaus
- Ausfahrt Feuerwehr nach Einsatz über den Torbogen. Die zulässigen Maßen werden geringfügig unterschritten. Dies wird vom Amt für Bevölkerungsschutz toleriert.
- Das Konzept des vorbeugenden Brandschutzes wurde im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe abgestimmt.

Absprache nach der letzten Präsentation im Gemeinderat mit dem LRA Karlsruhe und der Gemeinde Pfinztal:

Müllabfuhr



Wendefläche
Müllfahrzeug nach RAST
Abb. 59:
Flächenbedarf für einen
einseitigen
Wendehammer
Für Fahrzeuge bis 10m
Länge
(3-Achsiges Müllfahrzeug)



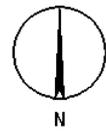
Ausweichfläche
vorhanden



Ausweichfläche
neu

- Zufahrt Lieferverkehr über Friedrichstraße
- Schaffung eines neuen Wendehammers für dreiaxlige Müllfahrzeuge in der Friedrichstraße, d.h. das Müllfahrzeug kann nach Leerung der Behälter vorwärts wieder ausfahren. Das ist eine wesentliche Verbesserung gegenüber der bisher bestehenden Regelung
- Das Konzept wurde im Vorfeld mit dem Amt für Straßenverkehr des Landratsamts Karlsruhe und der Gemeinde Pfinztal abgestimmt.





-  Schleppkurven Kleintransporter Bis 7,5 t
-  Ausweichfläche vorhanden
-  Ausweichfläche neu

Absprache nach der letzten Präsentation im Gemeinderat mit der Gemeinde Pfinztal:
 Lieferverkehr LKW bis 7,5 to

- Zufahrt Müllabfuhr über Friedrichstraße.
- Schaffung eines neuen Wendehammers für LKW mit 7,5 t Gesamtgewicht im Quartier.
- Das Konzept wurde im Vorfeld mit dem Bauamt der Gemeinde Pfinztal abgestimmt.

Grünflächenplan/ Landschaftsplan

Die Fläche des Landschaftsschutzgebiets in der Maßnahme soll möglichst naturbelassen ausgeführt werden.

Ein Zugang zum Landschaftsschutzgebiet für die Allgemeinheit ist nicht vorgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen werden nach Rücksprache mit dem Amt für Umweltschutz beim Landratsamt ergriffen

Die Versickerung von anfallendem Regenwasser wird vom Amt für Umweltschutz positiv gesehen.

Das artenschutzrechtliche Gutachten muss im Zuge der Bauantragsstellung aktualisiert werden.

Das Konzept wurde im Vorfeld mit dem Amt für Umwelt und Arbeitsschutz Abt. Naturschutz des Landratsamts Karlsruhe abgestimmt.

Absprache nach der letzten Präsentation im Gemeinderat mit dem LRA Karlsruhe: LSG und Artenschutz





Pfinzaue-Wohnen hinterm „Laub“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Ergebnis der Bürgeranhörung am 18.09.2023

Inhaltsverzeichnis

Bürger/in 1	2
Bürger/in 2	2
Bürger/in 3	3
Bürger/in 4	3
Bürger/in 5	3
Bürger/in 6	3
Bürger/in 7	4
Bürger/in 8	4
Bürger/in 9	4
Bürger/in 10	4
Bürger/in 11	5

Bürgeranhörung/-beteiligung am 18.09.2023 vor Ort.

Den interessierten Bürgern wurde das Konzept erläutert. Auf Einwände und Anregungen wurde eingegangen, die Beteiligungen wurden in einer Synopse zusammengefasst.



Synopse

<p>Bürger/in 1</p> <p>Der PKW und LKW-Verkehr in der Friedrichstraße wird durch die geplante Erschließung des Wohngebietes Pfinzaue-Wohnen hinterm „Laub“ stark erhöht und überschreitet die Kapazität der engen Straße</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Durch den im Entwurfsplan vorgesehenen Ausbau der Friedrichstraße wird die Kapazität der Straße stark erhöht um den zugegebenermaßen höheren Anforderungen gerecht zu werden. Auf Anregung von Herrn Decker (Leiter der Straßenbaubehörde des Landratsamtes) wird auf Höhe der Friedrichstraße Nummer 4 eine zusätzliche Begegnungsfläche für PKW-Verkehr geschaffen. Zudem wird bei der Einleitung der Wohnstraße aus dem neuen Plangebiet eine Wendeplattform für ein 3-achsiges Müllfahrzeug neu geschaffen. Diese zusätzliche Wendeplattform beendet den aus verkehrsrechtlicher Sicht unhaltbaren Zustand, dass LKW (auch Rettungsfahrzeuge) zum Befahren der Friedrichstraße diese auf gesamter Länge rückwärts befahren müssen. Durch die vorgesehene Befahrung der Friedrichstraße nur als Ausfahrt des neuen Plangebietes wird die Zahl der zu erwartenden zusätzlichen Fahrten ebenfalls deutlich reduziert.</p>
<p>Bürger/in 2</p> <p>Durch das neue Wohngebiet entsteht ein hoher Parkplatzdruck der sich auf die angrenzenden Wohngebiet hauptsächlich die Friedrichstraße negativ auswirken wird</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen</p> <p>Um den Parkplatzdruck abzumildern, wird der Schlüssel Parkplätze zu Wohneinheiten durch Umplanungen auf 1,5 Stellplätze / Wohneinheit erhöht.</p> <p>Zudem ist bei der Erwägung dieses Punktes zu beachten, dass durch eine zukünftig mehr auf die Verkehrsträger Fahrrad und ÖPNV ausgerichtete Verkehrspolitik die notwendige Anzahl der PKW-Stellplätze zurückgehen wird. Durch die optimale Anbindung des neuen Wohngebietes sowohl an das Fernradwegenetz als auch an den ÖPNV sind die Voraussetzungen für die Verkehrswende im neuen Quartier gegeben.</p> <p>Zusätzliche Parkplätze für Besucher können nach Absprache mit der Gemeinde im Parkhaus unter dem Europaplatz und nach Feierabend/am Wochenende nach Absprache mit der Sparkasse im Sparkassenparkdeck entstehen.</p>

<p>Bürger/in 3</p> <p>Verringern die Carsharing-Parkplätze die Anzahl der zur Verfügung stehenden Parkplätze?</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass im Gebiet entstehende Carsharing-Stellplätze hauptsächlich von den Bewohnern selbstgenutzt werden. Insofern verringert die Anlage von Carsharingstellplätzen die Anzahl der erforderlichen Stellplätze, da das Angebot von gemeinsam genutzten Fahrzeugen die Anzahl der PKW und damit auch die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze reduziert.</p>
<p>Bürger/in 4</p> <p>Ist eine Pflörtnerampel an der Kreuzung Karlsruher-/Friedrichstraße denkbar, um die Ausfahrtmöglichkeit aus der Friedrichstraße auf die B10/B293 Karlsruher Straße zu verbessern.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Nach Rücksprache mit Herrn Decker vom Amt für Straßenverkehr des Landratsamtes ist dies wegen des zu geringen Abstandes der beiden Lichtzeichenanlagen aus verkehrstechnischer Sicht nicht möglich.</p>
<p>Bürger/in 5</p> <p>Ist eine Ein- und Ausfahrt über den Torbogen des Gasthauses zum Laub möglich, um die Friedrichstraße verkehrstechnisch zu beruhigen?</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Ziel der vorliegenden Verkehrsplanung ist eine möglichst durchgehenden Trennung des Erschließungsverkehrs Gaststätte vom Erschließungsverkehr Wohngebiet. Der Erschließungsverkehr für die Gaststätte soll wie bisher über den Torbogen der Gaststätte erfolgen.</p> <p>Der Erschließungsverkehr des Wohngebietes soll planmäßig über den Torbogen der Gaststätte einfahren und über die Friedrichstraße wieder ausfahren (Einbahnstraßenregelung)</p> <p>Die Trennung der beiden Verkehrsströme erfolgt am zweiten Torbogen mit einer organisatorischen Maßnahme (Schranke oder Beschilderung und Kennzeichenüberwachung)</p>
<p>Bürger/in 6</p> <p>Kann eine Zufahrt in das Quartier über das Gelände des zum Verkauf stehenden Hauses Brückstraße 9 erfolgen?</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Dieser Vorschlag wird planerseitig sehr kritisch gesehen.</p> <p>Zum einen ergibt sich ein wenig übersichtlicher Kreuzungspunkt mit zwei gegeneinander versetzten Straßeneinfahrten im Bereich einer Fußgängerampel und des Brückenauflegers der Bundesstraße B 293, zum anderen liegt zwischen dem Grundstück Brückstraße 9 und dem Plangebiet noch ein anderes Grundstück, welches sich im LSG befindet.</p>

<p>Bürger/in 7 Kann eine Zufahrt in das Quartier über das Gelände der benachbarten Sparkassenfiliale erfolgen?</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Dieser Vorschlag wird planerseitig ebenfalls kritisch gesehen.</p> <p>Der Zugang über das benachbarte Grundstück der Sparkasse ist baulich nur unter sehr hohem Aufwand (teilweiser Rückbau Parkdeck) zu realisieren und damit wirtschaftlich nicht zu vertreten.</p>
<p>Bürger/in 8 Gemeinderätin Lüthje-Lenhardt</p> <p>Frau Lüthje-Lenhardt schlägt vor das Quartier als Pilotprojekt für ein autofreies Quartier zu planen.</p>	<p>Kenntnisnahme und weitere Bearbeitung</p> <p>Die Planer und Projektträger stehen diesem Vorschlag aufgeschlossen gegenüber.</p> <p>Grundsätzlich möchten wir aber zu bedenken geben, dass in diesem Fall die notwendigen Stellplatzflächen außerhalb des Quartiers unterzubringen sind.</p> <p>In unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Quartier (fußläufige Erreichbarkeit) stehen diese Flächen wahrscheinlich nicht zur Verfügung. Gerne kann dieser Punkt in einem gemeinsamen Termin nochmals erörtert werden.</p>
<p>Bürger/in 9</p> <p>Fragt nach inwiefern das neue Wohngebiet negative Auswirkungen auf das bestehende Gasthaus Laub hat</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Von Seiten der Planer und Projektgesellschaft wird diese Befürchtung nicht geteilt, da die Anregung für das Projekt aus dem Kreis der Eigentümer der Projektgrundstücke stammt.</p> <p>Zum einen bietet das Projekt die Möglichkeit historisch gewachsene ungünstige Eigentumsverhältnisse zu bereinigen.</p> <p>Zum anderen ist geplant, dass der Besitzer des Gasthauses Laub das erste Stadthaus selbst erwirbt, um kurze Wege in die Gaststätte zu haben. Eine Beeinträchtigung wegen Lärmproblemen ist somit nicht zu erwarten.</p>
<p>Bürger/in 10</p> <p>Können Gebäude in der Umgebung an das entstehende Nahwärmenetz angeschlossen werden?</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen</p> <p>Im Zuge der weiteren Projektplanung wird dieser Punkt untersucht und bei technischer Machbarkeit weiter erörtert.</p>

<p>Bürger/in 11</p> <p>Können im beplanten Gebiet Wohnungen erworben oder reserviert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Zum jetzigen Zeitpunkt kann diese Frage noch nicht beantwortet werden. Wir werten die Anfrage zum jetzigen Zeitpunkt aber als Indiz für eine große bestehende Nachfrage an Wohnraum im Plangebiet.</p>
--	--

Aufgestellt:

Pfintzal, den 01.12.2023

Ibele und Partner
Architekten | Stadtplaner PartGmbH
Steigstraße 15.1
76327 Pfintzal

M.Keller

Resümee

- Durch eine maßvolle Bebauung wird dringend benötigter Wohnraum in Innenbereich geschaffen
- Fortführung der dörflichen Struktur
- Im zentralen Bereich barrierefreies Wohnen für alle
- Zur Pfinzaue hin entsteht „Junges Wohnen“ für Familien
- Gemeinschaftseinrichtungen (zum Beispiel Quartierstreff und Urban Gardening) sind über das ganze Quartier verteilt
- Schaffung eines Wohnquartiers der kurzen Wege in der Ortsmitte, welches durch Stärkung der Verkehrsmittel ÖPNV und Fahrrad zur Verringerung des motorisierten Individualverkehrs beiträgt
- nachhaltiges Energiekonzept mit Nahwärmewärmeversorgung, regenerativer Energiegewinnung (Wärmepumpe) und positiver Energiebilanz
- Urban Gardening und eine aufgelockerte durchgrünte Bebauung sind die wesentlichen landschaftsplanerischen Elemente im Quartier

Entwicklung des Projektes

- Die im AUT am 31.05.2022 vorgestellte Planung wurde mit den Trägern öffentlicher Belange (Landratsamt Amt für Straßenverkehr, Landratsamt Amt für Bevölkerungsschutz und Landratsamt Amt für Umwelt und Arbeitsschutz Abt. Naturschutz) abgestimmt und am 08.08.2023 mit den eingearbeiteten Änderungen/Ergänzungen erneut im Gemeinderat vorgestellt.
- Als Anregung aus dieser Vorstellung wurde am 18.09.2023 eine vorgezogene Bürgerbeteiligung/-anhörung vor Ort auf dem zukünftigen Baugelände durchgeführt.
- Die Anregungen und Einwände aus dieser Bürgerbeteiligung/-anhörung sind in der beigefügten Synopse zusammengefasst.
- Teilweise konnten Anregungen auch noch planerisch berücksichtigt werden (z.B. Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen/Wohneinheit)
- Wir bitten um einen Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

